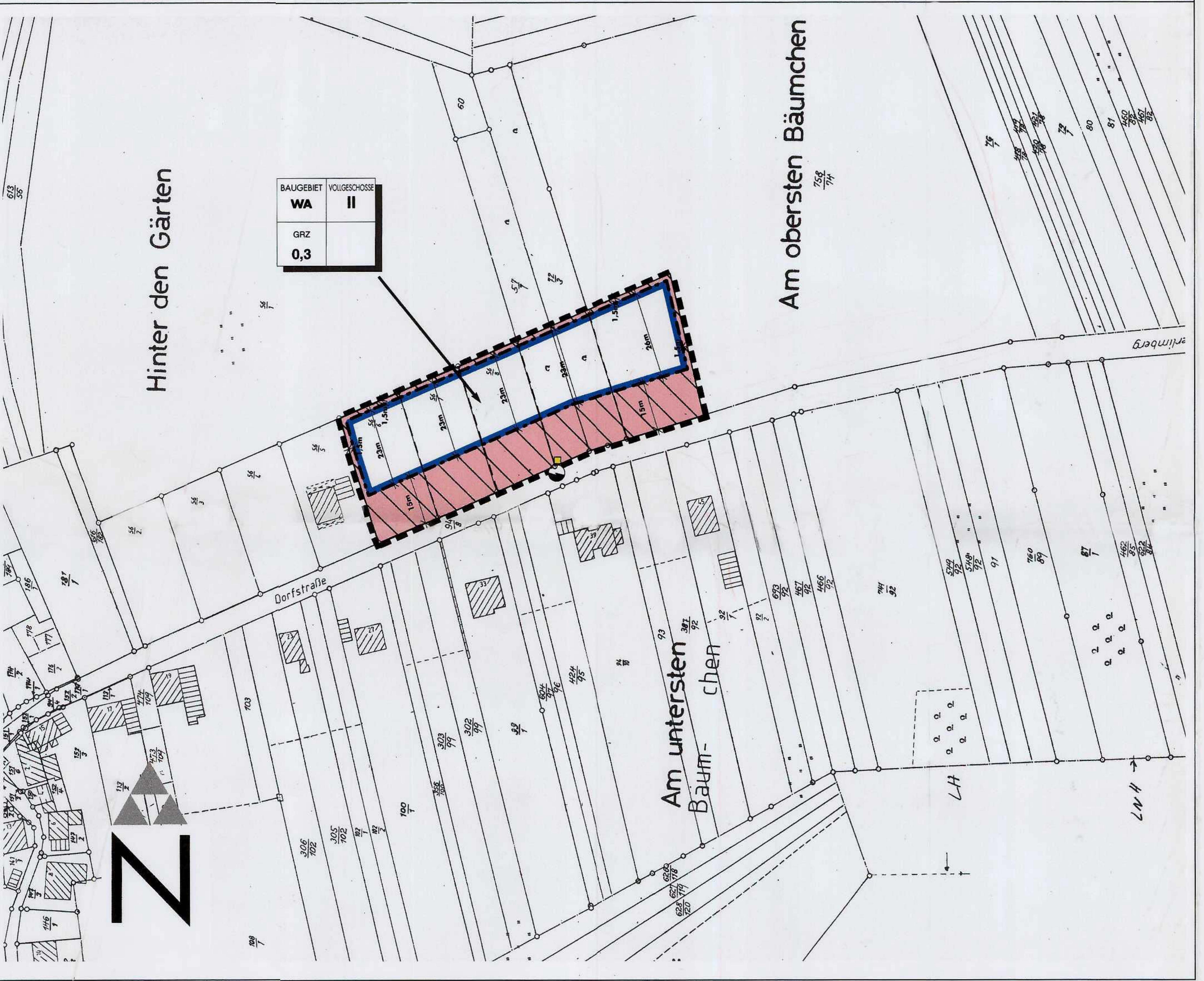


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

siehe Plan

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen der Ortsabrandungssatzung gelten u.a. folgende Gesetze und Verordnungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, berichtigt 1998, S. 137)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau Land vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58)
- die Bauordnung (LBO) für das Saarland vom 27. März 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 23/1996, S. 477), zuletzt geändert durch Gesetz Nr. 1413 zur Änderung der Bauordnung für das Saarland vom 08. Juli 1998 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 721)
- der § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27. Juni 1997 auf Grund des Artikels 6 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 23. April 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 538)
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)
- das Gesetz über den Schutz der Natur und Pflege der Landschaft (Saarländisches Naturschutzgesetz - SNG) vom 19. März 1993 (Amtsblatt des Saarlandes 1993, S. 346), zuletzt geänd. durch G.v. 27. November 1996 (Amtsblatt des Saarlandes 1996, S. 1313) und vom 5. Februar 1997 (Amtsblatt des Saarlandes 1997, S. 258)
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I, S. 880), zuletzt geändert durch G.v. 17.3.1998 (BGBl. I, S. 502)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltsgesetzes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i. d. Neuf. der Bek. vom 12.11.1996 (BGBl. I, S. 1695), zul. geänd. durch Gesetz vom 3. Mai 2000 (BGBl. I, S. 632)
- das Saarländische Nachbarrechtsgebot vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes S. 210), zuletzt geänd. durch Artikel 11 des G. Nr. 1397 zur Neuordnung der saarländischen Vermessungs- und Katasterverwaltung vom 16. Oktober 1997 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1130)
- das Saarländische Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. März 1998 (Amtsblatt des Saarlandes 1998, S. 306)
- die Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDSchG) vom 12. Oktober 1977 (Amtsblatt des Saarlandes S. 993).

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen hat am 26.10.2000 die Aufstellung der Ortsabrandungssatzung "Am obersten Bäumchen" beschlossen (§ 34 Abs. 4 BauGB).

Der Beschluss wurde am 01.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 34 Abs. 4 in Verb. mit § 2 Abs. 1 BauGB).

Wallerfangen, den 02.02.2001  
Der Bürgermeister  
(Wiltz)

Der Gemeinderat der Gemeinde Wallerfangen hat am 26.12.2000 den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung der Ortsabrandungssatzung "Am obersten Bäumchen" (§ 34 Abs. 5 in Verb. mit § 3 Abs. 2 BauGB) mit paralleler Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (§ 34 Abs. 5 in Verb. mit § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) beschlossen.

Der Entwurf der Ortsabrandungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 12.02.2001 bis einschließlich 12.03.2001 öffentlich ausgelegt (§ 34 Abs. 5 in Verb. mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 01.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht (§ 34 Abs. 5 in Verb. mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Die betroffenen Behörden, Stellen und die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 34 Abs. 5 in Verb. mit § 4 Abs. 1 und 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 05.02.2001 an der Aufstellung der Ortsabrandungssatzung beteiligt. Im Anschreiben wurde auf die parallel stattfindende Auslegung hingewiesen. Die vorgebrachten Anregungen wurden vom Gemeinderat am 05.04.2001 geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Wallerfangen, den 05.05.2001  
Der Bürgermeister  
(Wiltz)

Die Satzung wird dem § 10 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB genehmigt.  
Saarbrücken, den 15.5.2001  
Ministerium für Umwelt, Az.: C/1 – 5558/01 Pr/OK  
In Auftrag  
SAARLAND  
Ministerium für Umwelt  
Postfach 102401  
66024 Saarbrücken

Die Erteilung der Genehmigung der Ortsabrandungssatzung durch das Ministerium für Umwelt vom 15.5.2001 ist am 30.05.2001 gem. § 34 Abs. 5 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis auf Ort und Zeit der öffentlichen Einsehbarkeit der Ortsabrandungssatzung.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die Ortsabrandungssatzung "Am obersten Bäumchen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) so wie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Wallerfangen, den 31.05.2001  
Der Bürgermeister  
(Wiltz)

## ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

### "AM OBERSTEN BÄUMCHEN"

#### IM ORTSTEIL OBERLIMBERG DER GEMEINDE WALLERFANGEN

BEARBEITET IM AUFTRAG  
DER GEMEINDE WALLERFANGEN

AN DER ERSTELLUNG DER  
ORTSABRUNDUNGSSATZUNG WAREN BETEILIGT:

PROJEKTBEARBEITUNG:  
DIPL. GEOGR. MATTHIAS ALTHERR  
DIPL. GEOGR. ANJA GROSS

PLANDESIGN:  
UTE SCHWINDLING

APRIL 2001 (SATZUNG)

VERANTWORTLICHER PROJEKTELEITER:

HUGO KERN  
RAUM- UND UMWELTPLANER  
BERATENDER INGENIEUR  
GESCHÄFTSFÜHRER GESELLSCHAFTER

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

- GELTNGBEREICH**  
(§ 9 ABS. 7 BAUGB)
- ALLGEMEINES WOHNGEBIEBT**  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
- GRUNDFLÄCHENZAHL**  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
- ZAHL DER VOLGESCHOSSE**  
(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 20 ABS. 1 BAUNVO)
- BAUGRENZE**  
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB U. § 23 ABS. 3 BAUNVO)
- VERSORGUNGSFLÄCHE**  
(§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)
- ELEKTRIZITÄT**
- FLURSTÜCKSGRENZEN BESTAND / PLANUNG**
- 5. VERSORGUNGSFLÄCHE**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB
- 6. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND LETZUNGEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB
- 7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB  
IN ANWENDUNG DES § 8 A BNATSCHG
- 8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN UND ZUM ERHALT VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB  
IN ANWENDUNG DES § 8 A BNATSCHG

siehe Plan,  
hier: Fläche für Leitungsmast der energis

Die im Gebiet anfallenden Abwasser sind entsprechend ihrer potentiellen Schadstoffkontamination getrennt zu fassen und abzuleiten. Das häusliche Abwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuordnen. Unterschmutzes Niederschlagswasser von Dachflächen und Terrassen sowie Drainagewasser ist getrennt zu fassen und auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.

Alle Stellplätze auf den privaten Grundstücken und deren Zufahrten sowie sonstige Wege und Zugänge sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu begrünen. Hierzu sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

- Bestehende Obstbaumhochstämme mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 cm sind auf Dauer zu erhalten, sofern sie nicht direkt durch Baumabnahmen betroffen sind.
- Entlang mindestens einer Grundstücksgrenze ist ein mindestens 2 m breiter Pflanzstreifen anzulegen, auf dem Feldgehölze im Raster von 1,50 m x 1,50 m anzupflanzen sind.
- Alle Flachdächer und flachgelegene Dächer unter 15° Neigung und mehr als 10 qm Grundfläche sind dauerhaft zu vergrün.
- Überdachte Stellplätze (Carports) sind zu begrünen. Dabei sind mindestens 2 Klettergehölze zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume und Sträucher sowie einheimische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt die im Folgenden aufgeführte Liste beispielhaft dar:

Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Stieleiche	Traubeneiche
Feld-Ahorn	Hainbuche
Spitz-Ahorn	Sommerlinde
Winterlinde	Salweide
Walnuss	Eberesche
Schlehe	Schwarzer Holunder
Hasel	Weißdorn
Hundsrose	Träubchenkirsche
einheimische Obstbaumsorten	

**Pflanzqualität:**  
Hochstämme: 2xv, StU: 10-12 cm  
verpflanzte Sträucher: 2xv, Höhe 60-100 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Zum ökologischen Ausgleich werden außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabrandung, aber unmittelbar an diesen angrenzend, Maßnahmen zum Ausgleich auf dem Flurstück 758/74 festgesetzt. Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:

- Anpflanzung von 20 einheimischen, standortgerechten Obstbaumhochstämmen zur Vervollständigung bereits aufgestellter Obstbäume im Bereich der bestehenden Streuobstwiese und
- Anlage von Feldgehölzstreifen mit einer Breite von 5 m entlang von drei Grundstücksgrenzen zur Schaffung von weiteren Vernetzungselementen in der Landschaft sowie der Bereitstellung neuer Lebensräume für die Fauna.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen (Zuordnung) erfolgt gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 11 BauGB

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
- 1.1 Baugelände WA  
Allgemeines Wohngebiet - WA gem. § 4 BauNVO  
siehe Plan
- 1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen  
gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
  - Wohngebäude,
  - die die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen  
gem. § 4 Abs. 3 BauNVO
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen  
gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind
  - Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
  - gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe sowie
    - Tankstellen
nicht Bestandteil der Ortsabrandungssatzung
- 1.2 Zahl der Vollgeschosse  
siehe Plan,  
gem. § 20 Abs. 1 BauNVO
- 1.3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
- 2.1 Grundflächenzahl  
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von
  - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
ist nicht zulässig.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse  
siehe Plan,  
gem. § 20 Abs. 1 BauNVO
3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
- REGENWASSERNUTZUNG / VERSICKERUNG VON REGENWASSER  
Zur Entlastung des Entwässerungssystems wird die Anlage dezentraler Kleinspeicher (Zisterne, Becken) zur Nutzung als Brauchwasser für Toilette, Waschmaschine und Gartenbewässerung empfohlen. Zur Sicherung der Grundwassernreinigung wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser (Ablaufwasser von Dächern und Terrassen) auf den Grundstücken zu versickern.
- BODENDENKMÄLER  
Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1 und 2) Saarländisches Denkmalschutzgesetz.
- MINUTONSGEFAHREN  
Im Geltungsbereich der Ortsabrandungssatzung sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen ist auf Anzeichen von alter Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen.

## HINWEISE

durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte möglichst 8 Tage vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.

BODENDENKMÄLER  
Bei Bodenfunden besteht Anzeigepflicht gemäß § 16 (1 und 2) Saarländisches Denkmalschutzgesetz.

MINUTONSGEFAHREN  
Im Geltungsbereich der Ortsabrandungssatzung sind Munitionsgefahren nicht auszuschließen. Vorsorgliches Absuchen ist auf Anzeichen von alter Bergbau zu achten und dies ggf. dem Oberbergamt mitzuteilen.

M 1:1000 im Original

Verkl. DIN A 3 ohne Maßstab

0 10/20

50/100

100/200